

**TRIBUNALE DI
E N N A**

CONSULENZA
TECNICA DI
UFFICIO

**ESECUZIONE
IMMOBILIARE**
iscritta al n.
29/2011 R.G.E.

RELAZIONE
DI CONSULENZA

Giudice Dott.
Giovanni MILAN

Marta Gullotta
Ingegnere



1 INDICE

1. INTRODUZIONE	Pag.1
2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE	Pag.2
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	Pag.5
4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE	Pag.7
4.1 risposta al quesito a)	Pag.7
4.2 risposta al quesito b)	Pag.10
4.3 risposta al quesito c)	Pag.15
4.4 risposta al quesito d)	Pag.15
4.5 risposta al quesito e)	Pag.17
4.6 risposta al quesito f)	Pag.17
4.7 risposta al quesito g)	Pag.22

2 ALLEGATI

- A. Verbale operazioni peritali
- B. Documentazione fotografica
- C. Estratti di mappa catastale: all'impianto e aggiornato
- D. Documentazione rilasciata dal Comune di Valguarnera Caropepe: certificato di destinazione urbanistica e copia concessione edilizia in sanatoria
- E. Planimetria e visure catastali
- F. Planimetria dei luoghi
- G. Elenco delle formalità

3 ONORARI E SPESE

- 1. Onorario
- 2. Allegati onorario
 - A. Ricevute raccomandate A/R
 - B. Diritti di segreteria
 - C. Ricevuta Catasto per ispezione ipotecaria



2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Tenuto conto del mandato conferito alla scrivente da parte dell'Illustrissimo Signor Giudice all'udienza del 25 Gennaio 2012, si riportano i quesiti formulati:

L'Esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- A) *Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.*
- B) *Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono*



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U. ha dato inizio al proprio operato procedendo allo studio dei quesiti e di tutti gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale. Tra i suddetti atti particolare rilevanza ai fini della presente perizia ha avuto il certificato ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro Maria Russo, relativo ai beni oggetto del pignoramento immobiliare che trattasi.

I beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare datato 05 Maggio 2011 e trascritto il 24 Maggio 2011 sono i seguenti:

- 1) immobile sito nel territorio di Valguarnera Caropepe (EN) c.da Mulino Vecchio, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 937;
- 2) terreno sito nel Comune di Valguarnera Caropepe (EN) c.da Mulino Vecchio, censito in Catasto Terreni al Foglio 9 particella 267;
- 3) terreno sito nel Comune di Valguarnera Caropepe (EN) c.da Mulino Vecchio, censito in Catasto Terreni al Foglio 9 particella 268;
- 4) terreno sito nel Comune di Valguarnera Caropepe (EN) c.da Mulino Vecchio, censito in Catasto Terreni al Foglio 9 particella 269;
- 5) terreno sito nel Comune di Valguarnera Caropepe (EN) c.da Mulino

Ing. Maria ...



Vecchio , censito in Catasto Terreni al Foglio 9 particella 270.

In data 10 Febbraio 2012, così come concordato telefonicamente con la signora Russo e tramite fax con l'Avv. Lamantia, la sottoscritta si è recata presso il fabbricato oggetto di esecuzione, sito in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio.

Alle ore 12:00 la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza del signor [redacted] della [redacted] e della signora [redacted], che in atto abita l'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un unico piano terra, dove trovano posto un soggiorno-cucina, un ampio salone, un bagno, quattro vani letto e una lavanderia. Infine, è presente un'ampia tettoia in cemento armato nella parte antistante il fabbricato. Gli ambienti si presentano rifiniti e completi di tutti gli impianti. I terreni circostanti sono piantumati con alberi di agrumi e coltivati con ortaggi a pieno campo. Concluso il sopralluogo, dopo aver redatto ampio rilievo fotografico (cfr. Allegato B) e relativo verbale, debitamente firmato dai presenti (cfr. Allegato A), la sottoscritta ha chiuso le operazioni peritali.

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Ing. Maria Gullotta - ...



4.1 Risposta al quesito a)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono quelli descritti sommariamente al superiore paragrafo 3), ai punti 1), 2), 3), 4) e 5). In ordine:

- il fabbricato di proprietà della signora Russo Maria, oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, annotato in Catasto Fabbricati al Foglio 9 p.lla 937 (cat. A/2, classe 1ª, consistenza 9 vani, rendita € 320,72). Come già descritto al paragrafo 3, il fabbricato, con struttura in conglomerato cementizio armato (cfr. Foto 1-2 Allegato B), si sviluppa su un unico piano terra, composto di un soggiorno-cucina (cfr. Foto 4-5 Allegato B), un ampio salone (cfr. Foto 6 Allegato B), un bagno (cfr. Foto 11 Allegato B), una lavanderia (cfr. Foto 10 Allegato B) e quattro camere da letto (cfr. Foto 8-9-12-13 Allegato B); infine, a servizio del piano terra è presente una tettoia in cemento armato (cfr. Foto 3 Allegato B). Il piano terra, rifinito in ogni sua parte, è completo di tutti gli impianti (idrico, termico, sanitario). Sul prospetto Nord del fabbricato è presente una scala esterna in cemento armato (cfr. Foto 2 Allegato B) realizzata contemporaneamente alla struttura nell'ipotesi di costruire un piano primo.



FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	CONFINI
9	937		A/2	I	9 VANI	320,72	Stessa ditta stradella

FG.	P.LLA	FORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUP.(mq)	R. DOMIN.	R. AGR.	CONFINI
9	267	AA	seminativo	3	220	0,50	0,17	stessa ditta stradella
		AB	pascolo arb		159	0,26	0,09	part.205
	268		seminativo	1	1305	9,44	2,02	stessa ditta particelle :205-1320-1130-1132- 1133-1360-1499-1500-1496- 1497-273-274-275-1134-1135- 704-1485-1486-1531-1532- 281-1344-1343-285-286 strada
	269		seminativo	1	4	0,03	0,01	stessa ditta stradella
	270	AA	seminativo	3	550	1,50	0,43	stessa ditta particelle 273-275= corso d'acqua stradella
		AB	oliveto		73	0,17	0,11	
		AC	pascolo arb		297	0,40	0,13	
		AC	orto erba		185	5,03	2,87	

Fabbricato di cui al punto 1) situato nel territorio del Comune di Valguarnera, C.da Mulino Vecchio, censito al N.C.E.U. di Enna al foglio 9, mappale **937**, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 320,72;

Terreni di cui ai punti 2) 3) 4) e 5) situati nel territorio del Comune di Valguarnera, C.da Mulino Vecchio, annotati al Catasto Terreni di Enna al foglio 9, particelle:

- **267**, classe 3, per 220 mq censito come seminativo (reddito dominicale 0,80 € e reddito agrario 0,17 €) e per 169 mq censito come pascolo, (reddito dominicale 0,80 € e reddito agrario 0,17 €);
- **268**, classe 1, esteso per 1305 mq e censito come seminativo (reddito dominicale 9,44 € e reddito agrario 2,02 €);
- **269**, classe 1, esteso per 4 mq censito come seminativo (reddito dominicale 0,03 € e reddito agrario 0,01 €);
- **270**, per 550 mq censito come seminativo, classe 3 (reddito dominicale 1,99 € e reddito agrario 0,43 €), per 73 mq censito come uliveto classe 3, (reddito dominicale 0,17 € e reddito agrario 0,11 €), per 257 mq censito come pascolo classe 3, (reddito dominicale 0,40 € e reddito agrario 0,13 €) per 185 mq censito come orto classe 1, (reddito



dominicale 6,69 € e reddito agrario 2,87 €) ;

- PROPRIETA': Russo Maria per 1000/1000;

- PROVENIENZA: per atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Filomena Greco di Enna in data 21 Dicembre 2007, dai signori Russo Luigi (del 1937) e Sinopoli Rosaria, trascritto ad Enna in data 2 Gennaio 2008 ai nn. 19619/6899. Ai signori Russo Luigi (del 1937) e Sinopoli Rosaria, i beni sono pervenuti a seguito di atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data 28.12.1983, dal sig. Russo Luigi (del 1929).

- TRASCRIZIONI:

17.05.2006 / 1983-2008 / Comune di Valguarnera/ Concessione Edilizia

FAVORE: Russo Luigi (del 1937)

CONTRO: Comune di Valguarnera Caropepe

Descrizione: Rilascio Concessione Edilizia

02.01.2008 / 2007-2011 / Notaio Greco/ Compravendita

FAVORE: Russo Maria

CONTRO: Russo Luigi e Sinopoli Rosaria

Descrizione: Atto tra vivi

04.08.2011 / 2007-2011 / Tribunale di Enna / Pignoramento immobili

FAVORE: Banca 24-7 S.p.a.

CONTRO: Russo Maria

Descrizione



Immobile in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 937 cat. A/2 consistenza 9 vani

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 267 esteso per 369 mq

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 268 esteso per 1305 mq

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 269 esteso per 4 mq

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 270 esteso per 1065 mq

- ISCRIZIONI:

02.01.2008 / 2007-2011 / Notaio Greco/ Ipoteca volontaria

FAVORE: B@nca 24-7 S.p.a.

CONTRO: Russo Maria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Non essendovi in atti relazione notarile, la sottoscritta ha ricostruito le vicende nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Dalla documentazione ipocatastale agli atti tutti i dati corrispondono a quelli effettivi. La scrivente, per ulteriore conferma, ha provveduto ad estrarre dal Pubblico Registro Immobiliare l'elenco sintetico delle formalità a carico dell'esecutato signora Russo, dal quale si evince che non vi sono altre formalità registrate fino al 01.03.2012 (cfr. Allegato G). La planimetria dell'immobile (cfr. Allegato F) non è conforme



al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n° 163/3832 rilasciata dal Comune di Valguarnera in data 18.04.2006 (cfr. Allegato D): la sagoma del fabbricato è stata in parte ampliata, con la chiusura di una parte del portico, aumentando così la superficie del salone e quindi la volumetria complessiva. Infine, rispetto al progetto presentato vi è qualche modifica interna: è presente una tramezzatura, in corrispondenza dell'originario soggiorno, che ha consentito la realizzazione di un altro vano letto, e non vi è il tramezzo che divide cucinino e zona pranzo. Infine, nel vano pranzo vi è una finestra che da progetto non era prevista. E' bene precisare che, dal momento che il fabbricato ricade in zona di vincolo paesaggistico (D.L.vo n°42/2004), la concessione in sanatoria veniva rilasciata in ditta Russo Luigi (del 1937) a condizione che venissero rispettate le condizioni espresse nell'autorizzazione della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Enna del 22.12.2005 prot. n° 36771; in particolare:

- Il manto di copertura doveva realizzarsi utilizzando tradizionali coppi siciliani, mentre la copertura risulta con tegole di nuova fabbricazione (cfr. Foto 2 Allegato B);
- Sui prospetti doveva eseguirsi intonaco del tipo tradizionale nella

Ing. Maria Gullotta - via Roso di L. Secondo n. 4 - 94100 Enna - Tel/Fax 0934/241111
maria.gullotta@ordineingegnerienna.it



precedente paragrafo, è il seguente:

- atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data 28.12.1983 e registrato il 10.01.1984 al n° 345, con cui i signori Russo Luigi (del 1937) e Sinopoli Rosaria hanno acquistato dal sig. Russo Luigi (del 1929) il terreno censito in Catasto al Foglio 9 le particelle 267-268-269-270 e il fabbricato rurale ivi esistente.

4.4 Risposta al quesito d)

Dalla documentazione ipocatastale rivenuta in atti si evince che su tutti gli immobili oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione n° 790/713 del 20.01.1984 nascente da atto pubblico di compravendita del 28.12.1983 redatto dal Notaio Salvatore Argento in Enna a favore di Russo Luigi (del 1937) contro Russo Luigi (del 1929);
- Trascrizione n° 6044/4297 del 17.05.2006 nascente da atto amministrativo per concessione edilizia del 18.04.2006 rilasciata dal Comune di Valguarnera Caropepe a favore di Russo Luigi (del 1937) contro il Comune di Valguarnera Caropepe;

Ing. Maria Giulia Ieri - Via Roma 111 - 94013 Enna (EN) - Tel. 0932/50080
martagli@ing.it



precedente paragrafo, è il seguente:

- atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data 28.12.1983 e registrato il 10.01.1984 al n° 345, con cui i signori Russo Luigi (del 1937) e Sinopoli Rosaria hanno acquistato dal sig. Russo Luigi (del 1929) il terreno censito in Catasto al Foglio 9 le particelle 267-268-269-270 e il fabbricato rurale ivi esistente.

4.4 Risposta al quesito d)

Dalla documentazione ipocatastale rivenuta in atti si evince che su tutti gli immobili oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione n° 790/713 del 20.01.1984 nascente da atto pubblico di compravendita del 28.12.1983 redatto dal Notaio Salvatore Argento in Enna a favore di Russo Luigi (del 1937) contro Russo Luigi (del 1929);
- Trascrizione n° 6044/4297 del 17.05.2006 nascente da atto amministrativo per concessione edilizia del 18.04.2006 rilasciata dal Comune di Valguarnera Caropepe a favore di Russo Luigi (del 1937) contro il Comune di Valguarnera Caropepe;



Il fabbricato, trattandosi di villa isolata, non è soggetto ad alcun regolamento condominiale.

4.5 Risposta al quesito e)

L'immobile, alla data del sopralluogo (10.02.2012) era occupato dalla signora Delizia Marotta che afferma di essere parente della signora Russo Maria, la quale le ha consentito di abitarlo da pochi giorni. Nessun contratto di locazione né tantomeno di comodato d'uso è stato esibito alla scrivente.

4.6 Risposta al quesito f)

La scrivente al fine di determinare il prezzo di stima del valore dell'immobile sopra descritto, ritiene più aderente alla realtà scegliere come criterio di stima quello sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Infatti questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita di beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero mercato degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in



- dell'anno di costruzione (1983-1984);
- della tipologia edilizia (villa singola);
- della funzionalità e della distribuzione interna della villa, funzionale al suo odierno uso (abitativo);
- delle finiture interne (buone);
- dello stato di conservazione (buono);
- della destinazione d'uso (civile abitazione);
- che l'immobile è piuttosto isolato dal centro urbano e non è collegato coi mezzi pubblici;
- che la superficie totale lorda della villa, viene desunta da una misura della planimetria catastale;

A giudizio della sottoscritta, il valore di mercato più aderente alla realtà da assegnare all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pari a € 700,00/mq (settecento euro al metro quadrato); il portico viene stimato applicando lo stesso prezzo della villa, con un abbattimento del 50 % della superficie.

	mq	riduzione	mq	€/mq	quota prop.	€
abitazione	185,00	---	185,00	700,00	1	129.500,000
portico	78,00	50%	39,00	700	1	27.300,00
TOTALE						156.800,00

Tuttavia, occorre tenere conto che:

Ing. Maria Gullotta - via N. di S. Antonio n. 4 - 94100 Enna - Tel/Fax 093525080
marlagullotta@ordineingegnerienn.it



- l'immobile ad oggi presenta una sagoma non conforme allo stato di progetto di cui alla sanatoria rilasciata dal Comune di Valguarnera in data 18.04.2006 che ne determina una maggiore volumetria e l'abuso commesso non può in alcun modo essere sanato; difatti, nella stima si considera la superficie lorda dell'abitazione pari a 185,00 mq come da progetto approvato e non pari a 200,00 mq come in realtà si presenta oggi allo stato attuale, dal momento che l'abuso non è sanabile e occorre ricostituire lo stato dei luoghi assentito con la Concessione in sanatoria;

- la concessione in sanatoria del fabbricato è stata rilasciata a condizione che venissero rispettate delle condizioni stabilite dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA di Enna (riguardanti la tipologia del manto di copertura, il colore del prospetto, la demolizione della scala esterna, gli infissi esterni). Pertanto, il valore dell'immobile va rivisto tenendo conto delle modifiche da apportare al fabbricato per eliminare le difformità realizzate dopo il rilascio della concessione in sanatoria.

Per quanto attiene il valore dei terreni, viene determinato attraverso il criterio di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato. Nello specifico, i terreni identificati con le particelle 267-268-269 e 270, sebbene



non venga specificato nella concessione edilizia in sanatoria, risultano di fatto asserviti. Per tale ragione, la scrivente ritiene di assegnare una valore al metro quadrato pari a € 1,50.

	Foglio	Particella	mq	€/mq	Quota prop.	€
Terreno	9	267	389,00	1,50	1	583,50
Terreno	9	268	1.305,00	1,50	1	1.957,50
Terreno	9	269	4,00	1,50	1	6,00
Terreno	9	270	1.065,00	1,50	1	1.597,50
TOTALE						4.144,50

4.7 Risposta al quesito g)

Per il fabbricato della signora Russo Maria - realizzato abusivamente - è stata rilasciata dal Comune di Valguarnera Caropepe concessione edilizia in sanatoria n°163/3832 ai sensi dell'art. 23 L.R. 37/85 in data 18.04.2006 in ditta Russo Luigi (del 1937). Tuttavia, a seguito del sopralluogo effettuato dalla scrivente, si è riscontrata una parziale difformità nella sagoma: una parte del portico antistante il fabbricato, è stata chiusa con la tampognatura e la superficie ricavata si è aggiunta a quella del salone. Queste opere, realizzate in assenza di alcun provvedimento abilitativo, rappresentano un'irregolarità che non può essere in alcun modo, sanata. Per ripristinare lo stato dei luoghi e renderli conformi al progetto assentito con la concessione in sanatoria, occorre

Ing. Marta Gullotta - ...



demolire parte della tampognatura e realizzarla rispettando il progetto. Inoltre, devono essere eseguiti dei lavori esterni, prima specificatamente indicati, per rientrare nelle prescrizioni previste dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA. Pertanto, la scrivente, - tenendo conto dei prezzi dei lavori edili in vigore ad oggi - ha effettuato una stima sommaria delle spese necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi e renderli conformi alla concessione edilizia in sanatoria, che risultano pari a € 25.860,41 escluso IVA, come si riporta di seguito:

DESCRIZIONE LAVORI	PREZZARIO REG.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
demolizione tampognatura	21.1.4	700 mq*cm	0,87	609,69
realizzazione ponteggio (approntamento, nolo, smontaggio)	7.2.1-7.2.2-7-2.3	200 mq	10,00	2000,00
scomposizione manto di tegole	21.1.20	200 mq	5,45	1090,00
demolizione scala	21.1.3.2	1,2 mc	556,60	667,92
rimozione infissi	21.1.17	20 mq	13,10	262,00
trasporto alla pubblica discarica	21.1.26	30 mc	21,80	654,00
oneri di accesso alla discarica	-	30 mc	10,00	300,00
rifacimento tampognatura	21.1.11.1	10 mq	48,20	482,00
rifacimento manto di copertura con coppi siciliani	----	200 mq	35,00	7000,00
tinteggiatura prospetto esterno	9.16	196 mq	32,80	6428,80
fornitura e posa in opera di infissi in legno	8.10.2	20 mq	318,30	6366,00
TOTALE				25.860,41

Riassumendo, il valore delle proprietà (fabbricato e terreni) oggetto di pignoramento di proprietà della signora Russo Maria viene stimata pari a € 160.944,50 (€ 156.800,00 + € 4.144,50). A questo valore, vanno sottratte le

ing. Maria Gullotta - Via Roma di S. Gerardo n. 4 - 94100 Enna Tel/Fax 093525080
mariagullotta@uniroma3.it - m.gullotta@uniroma3.it



